

CONVENTION DE PRESTATIONS INTEGRÉES PORTANT MANDAT DE DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE

**ENTRE LA VILLE DE DIJON
ET LA SPL "AMÉNAGEMENT
DIJONNAISE" – SPLAAD**

DE L'AGGLOMERATION

**Pour la réhabilitation de l'Hôtel Bouchu d'Esterno à Dijon, en vue
de l'installation du siège de l'Organisation Internationale de la
Vigne et du Vin (OIV)**

AVENANT N°2

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le

Entre

La Ville de Dijon, située à l'Hôtel de Ville – place de la Libération – 21000 DIJON,

Représentée par son Maire, Monsieur François REBSAMEN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

et désignée dans ce qui suit par les mots « la Ville », ou « le Mandant » ou « le Maître de l'Ouvrage »

D'une part,

Et

La Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), Société Anonyme au capital de 2 740 000 €, dont le siège social et les bureaux sont situés à Dijon Métropole – 40, Avenue du Drapeau 21000 - DIJON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 514 021 856,

Représentée par sa Directrice Générale, Madame Marion JOYEUX, habilité aux fins de la présente en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 05 décembre 2017

et désignée dans ce qui suit par les mots « la Société » ou « le Mandataire » ;

D'autre part.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par délibération en date du 27 septembre 2021, la Ville de Dijon a décidé de déléguer à la SPLAAD le soin de réaliser en son nom et pour son compte, l'opération de réhabilitation de l'Hôtel Bouchu d'Esterno à Dijon, en vue de l'installation du siège de l'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin (OIV). Elle lui a conféré à cet effet le pouvoir de la représenter pour l'accomplissement des actes juridiques relevant des attributions du Maître de l'ouvrage, dans le cadre d'une Convention de Prestations Intégrées (CPI) portant mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage notifiée le 14 octobre 2021.

Un 1^{er} avenant à la CPI a été notifiée le 05 juillet 2022 pour rectifier une erreur matérielle relevée à l'article 13 « Détermination du montant des dépenses à engager par le mandataire ».

Suivant l'article 2 de la CPI, le mandataire veille au respect du programme et de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération, tels que validés par la collectivité mandante.

Le bilan de l'opération ayant évolué, le présent avenant a pour objet d'acter le bilan actualisé de l'opération.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 – BILAN ACTUALISE DE L'OPERATION

Le bilan d'opération actualisé au 1^{er} juin 2023 ci-après annexé, présente une augmentation de 5 392 270 € HT soit 6 458 724 € TTC par rapport au bilan initial.

Le total du bilan passe ainsi de 9 062 580 € HT (10 846 096 € TTC) à 14 454 850 € HT (17 304 820 € TTC).

ARTICLE 2 – VARIATIONS DES POSTES DU BILAN DE L'OPERATION

Etudes Générales

Ce poste enregistre une augmentation de 316 000 € HT :

- Les études de programmation sont transférées du poste « Honoraires Techniques » dans le poste « études générales » par un jeu de plus et de moins.

- Plusieurs dépenses imprévues sont apparues durant la phase de conception du projet afin de permettre la bonne connaissance du bâtiment. En effet, le projet retenu suite à la consultation de maîtrise d'œuvre a nécessité pour sa mise en œuvre des diagnostics complémentaires indispensables : diagnostic géotechnique, étude stratigraphique sur les décors, complément étude amiante, ...etc.).

- Les indemnités d'appel d'offres pour la désignation d'une maîtrise d'œuvre ont été ajustées à la procédure de consultation retenue à savoir un appel d'offres restreint. Il était initialement prévu un appel d'offres ouvert afin d'optimiser le planning général de l'opération mais compte-tenu de l'enjeu patrimonial de ce bâtiment, un appel d'offres restreint a été engagé impliquant des indemnités plus importantes pour les candidats admis à présenter une offre (5 candidats).

Honoraires Techniques

Ce poste enregistre une augmentation de 435 270 € HT.

- Le poste "Honoraires Techniques" est ajusté au regard du montant du marché de MOE notifié en mars 2022. Le montant du marché dépasse l'estimation en raison d'une mission de suivi de chantier accrue compte-tenu de l'enjeu de planning de cette opération.

- Il en va de même pour le poste OPC qui a vu son montant augmenter en raison d'une mission de suivi de chantier plus poussée qu'initialement (4 présences hebdomadaire sur chantier au lieu de 1).

- Le poste AMO énergétique est ajouté afin d'intégrer une mission de conseil en matière énergétique tandis que le poste Contrat AMO est transféré en Etudes Générales (Etudes de programmation).

Afin de tenir compte du contexte économique le budget dédié aux révisions des honoraires techniques a été revu à la hausse (5% au lieu de 3%).

Travaux

Le poste travaux de réhabilitation a augmenté de 4 581 000 € HT.

L'Avant-Projet Définitif

L'enveloppe dédiée au poste travaux a été une première fois revue à la hausse à l'occasion de l'Avant-Projet définitif (APD). Le coût travaux est ainsi passé de 6 550 000 € HT à 8 400 000 € HT soit une augmentation de 1 850 000 € HT.

Cette augmentation s'explique par trois facteurs :

- o Augmentation anormale de l'indice de révision BT01 :
Entre janvier 2022, date de réponse de la MOE, et août 2022, l'augmentation de l'indice du BTP a généré une augmentation des coûts travaux : l'indice de janvier (121,4) et août 2022 (127,9) induit une augmentation de 5,354% des coûts, soit 340 000 € HT sur l'enveloppe initiale de 6 550 000 € HT.
- o Modifications de programmes et travaux induits
Au cours de la phase de conception du projet, les besoins de l'OIV se sont affinés et ont conduit à repositionner la grande salle de réunion dans le sous-sol du bâtiment. Il a été demandé que cette salle soit un amphithéâtre avec une capacité de l'ordre de 100 personnes, induisant la démolition des voûtes et le confortement de la structure du bâtiment. Le mobilier de l'amphithéâtre devenant fixe, il revient à charge de l'opération. Enfin l'équipement audio/vidéo doit également être intégré au concept d'amphithéâtre.
Par ailleurs, compte-tenu de l'envolée des coûts des énergies et des problématiques environnementales, il a enfin été demandé d'étudier une solution de chauffage par géothermie profonde.
Ainsi ces modifications de programme ont généré une augmentation de l'ordre de 700 000 € HT
- o Complexité patrimoniale et technique
Un diagnostic patrimonial a été réalisé initialement par l'agence GRAHAL sans pour autant être exhaustif. De nombreux autres diagnostics ont été nécessaires en phase études (stratigraphie, état des façades sous enduits, ...etc.). Ainsi l'étude plus poussée du bâtiment a fait apparaître des exigences supplémentaires notamment concernant les menuiseries extérieures à remplacer intégralement et l'état de la façade dont de nouvelles pathologies ont été découvertes. Ces aléas ont significativement impacté l'enveloppe avec un surcoût estimé à 810 000 € HT.

La consultation des entreprises

La seconde phase d'augmentation du budget travaux a eu lieu avec les réponses aux appels d'offre, pour un montant de 2 100 000 € HT

- o Un contexte économique défavorable
Le contexte économique est venu alourdir le coût des travaux, car si l'augmentation de l'indice du BTP a diminué entre août (127.9) et décembre 2022 (126.8), celui-ci s'est remis à flamber depuis décembre avec une augmentation de l'indice de plus de 1 point par mois (130.6 en mars 2023). Les entreprises ont donc anticipé cette hausse des prix difficilement chiffrable dans la remise de leur offre.
- o Un chantier très contraint
L'extrême complexité du chantier et l'aspect patrimonial du bâtiment a réduit le nombre d'entreprises susceptibles de répondre aux appels d'offres et donc la concurrence sur des corps d'état stratégiques.
Le planning de l'opération, pour une livraison en juillet 2024 est extrêmement contraint. Certaines entreprises ont prévu de travailler sur des horaires étendus et parfois les weekends. De plus l'impératif de planning a empêché la relance de consultations sur certains lots essentiels tel que le clos et le couvert.
L'accès au site très étroit par la rue Brûlard implique l'emploi de véhicules plus compacts et donc une réduction des cadences de livraison et des rotations. Cela induit mécaniquement une augmentation du coût des prestations. De plus le chantier de la rue Monge qui se déroulera, pour partie, simultanément avec ce chantier, impactera très probablement les livraisons et l'accès à l'hôtel d'Esterno.

- o Des entreprises de BTP déjà très occupées
Lors de la consultation travaux qui s'est déroulée de janvier à mars 2023, et malgré de très nombreuses sollicitations, beaucoup d'entreprises n'ont pas pu répondre en raison d'un plan de charge déjà rempli pour l'année à venir. En effet le calendrier très compact implique une intervention de chaque corps d'état après notification de leur marché beaucoup plus tôt que sur d'autres opérations. Ainsi la concurrence s'est retrouvée davantage limitée.

Révision et aléas

L'augmentation de l'enveloppe travaux induit mathématiquement une augmentation des postes annexes. Les budgets dédiés aux aléas et découvertes de chantier ont été mathématiquement augmenté (5% du montant des travaux)

La révision a également été augmentée afin de tenir compte du contexte économique (5% au lieu de 3%).

Frais Généraux

Ce poste observe ainsi une augmentation de 60 000 € HT :

Afin de tenir compte de l'augmentation des coûts d'opération le budget dédié à l'assurance a été ajusté.

ARTICLE 2 – VALIDITE DES CLAUSES INITIALES

Les autres articles de la convention de prestations intégrées portant mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage demeurent inchangés, dans la mesure où leurs clauses ne sont pas déroguées par le présent avenant.

Fait à DIJON,

Le

En deux exemplaires originaux

Pour le Mandataire

Pour la Collectivité mandante

Annexe
Bilan prévisionnel actualisé au 01/06/2023

DEPENSES	BILAN AU 01/06/2023		BILAN INITIAL		ECART (€HT)
	BILAN HT	BILAN TTC	BILAN HT	BILAN TTC	
1. ETUDES GENERALES					
Etudes de programmation/contrat AMO	155 000,00	186 000,00	0,00	0,00	155 000,00
Etudes de sols	70 000,00	84 000,00	0,00	0,00	70 000,00
Diagnosics techniques	90 000,00	108 000,00	90 000,00	108 000,00	0,00
Géomètres	15 000,00	18 000,00	0,00	0,00	15 000,00
Indemnités appel offres MOE	100 000,00	120 000,00	24 000,00	28 800,00	76 000,00
Divers	55 000,00	66 000,00	15 000,00	18 000,00	40 000,00
Relevé architecturaux	0,00	0	40 000,00	48 000,00	-40 000,00
total études générales:	485 000,00	582 000,00	169 000,00	202 800,00	316 000,00
2. FONCIER ACQUISITIONS					
Acquisition terrain	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
frais acte notarié	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
autres dépenses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
total foncier acquisitions:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. TRAVAUX					
Réhabilitation et construction neuve	10 500 000,00	12 600 000,00	6 550 000,00	7 860 000,00	3 950 000,00
révisions (6%)	630 000,00	756 000,00	196 500,00	235 800,00	433 500,00
Actualisation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fouilles archéologiques	250 000,00	300 000,00	250 000,00	300 000,00	0,00
Aléas et Imprévus (5%)	525 000,00	630 000,00	327 500,00	393 000,00	197 500,00
total travaux :	11 905 000,00	14 286 000,00	7 324 000,00	8 788 800,00	4 581 000,00
4. HONORAIRES TECHNIQUES					
MOE - 15,35%	1 180 000,00	1 416 000,00	786 000,00	943 200,00	394 000,00
OPC	160 000,00	192 000,00	40 000,00	48 000,00	120 000,00
contrôleur technique	25 000,00	30 000,00	35 000,00	42 000,00	-10 000,00
coordonnateur SPS	18 000,00	21 600,00	10 000,00	12 000,00	8 000,00
révision 5%	59 000,00	70 800,00	23 580,00	28 296,00	35 420,00
Contrat AMO énergétique	15 000,00	18 000,00	0,00	0,00	15 000,00
Aléas et Imprévus (5% honoraires)	72 850,00	87 420,00	50 000,00	60 000,00	22 850,00
Contrat AMO	0,00	0,00	150 000,00	180 000,00	-150 000,00
total honoraires sur travaux:	1 529 850,00	1 835 820,00	1 094 580,00	1 313 496,00	435 270,00
5. FRAIS FINANCIERS					
	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	0,00
total frais financiers	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	0,00
6. FRAIS GENERAUX					
Frais maître d'ouvrage délégué (forfait)	300 000,00	360 000,00	300 000,00	360 000,00	0,00
Frais AMO		0,00			
assurances DO	200 000,00	200 000,00	140 000,00	140 000,00	60 000,00
reproduction, publicité officielle	10 000,00	12 000,00	10 000,00	12 000,00	0,00
information communication		0,00			
divers et aléas	20 000,00	24 000,00	20 000,00	24 000,00	0,00
total frais généraux	530 000,00	596 000,00	470 000,00	536 000,00	60 000,00
7. FRAIS ANNEXES					
taxe foncière, archéo et taxe urba (prise en charge Commune)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
total frais annexes	0,00	0,00			
TOTAL	14 454 850,00	17 304 820,00	9 062 580,00	10 846 096,00	5 392 270,00